

N°12 - 2015/RAP-COM

**R A P P O R T**  
**de la commission de l'habitat, de l'urbanisme et**  
**de l'aménagement du territoire**

La commission de l'habitat, de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire s'est réunie sous la présidence de madame Sutita SIO-LAGADEC, le jeudi **23 juillet 2015**, à **9 heures**, dans la salle des commissions de l'hôtel de la province Sud, selon l'ordre du jour suivant :

**Rapport n° 530-2015/APS** : Projets de délibération :

- approuvant le plan d'aménagement de zone modifié de la zone d'aménagement concerté Dumbéa sur mer ;
- adoptant le programme des équipements publics modifié de la zone d'aménagement concerté Dumbéa sur mer ;
- adoptant le dossier de réalisation modifiée de la zone d'aménagement concerté Dumbéa sur mer.

**Rapport n° 257-2015/APS** : Projet de délibération relative à l'achèvement de la zone d'aménagement concerté de « KAMÈRE » à Nouméa.

**Rapport n° 1179-2015/APS** : Projet de délibération relative au permis de construire et à la déclaration préalable en province Sud.

**Rapport n° 1222-2015/APS** : Projet de délibération relative à l'implantation des ouvrages, constructions, aménagements ou installations le long du réseau routier provincial.

◆ ◆ ◆

Étaient présents : Mmes JANDOT et SIO-LAGADEC ainsi que MM. LECOURIEUX, MULIAKAAKA, PABOUTY et UKEIWE.

Étaient absents excusés : Mme WAHUZUE-FALELAVAKI ainsi que M. DE GRESLAN.

Participaient à la réunion : Mme JULIE ainsi que MM. BLAISE et DUNOYER.

L'exécutif de la province était représenté par M. MICHEL, président, et par M. BRIAL, deuxième vice-président de l'assemblée de la province Sud.

L'administration était représentée par M. KERJOUAN, secrétaire général, ainsi que par :  
Mme MÜNKEL, secrétaire générale adjointe ;  
Mme PEIRANO, directrice du foncier et de l'aménagement (DFA) ;

M. BRIANCHON, directeur juridique et d'administration générale (DJA) ;  
Mme DUBOIS, chargée de missions techniques (DEPS) ;  
Mme TRAN, chef de service de l'urbanisme (DFA) ;  
Mme LOPERE, chargée d'études juridiques en urbanisme (DFA) ;  
M. ROBINET, responsable du bureau planification et aménagement (DFA) ;  
Mme GANE, chargée d'études (DFA) ;  
Mme SAINT-PRIX, chargée d'études juridiques (DJA) ;  
M. ARLIE, chargé d'études juridiques (DJA) ;  
Mme NAFOUI, responsable du bureau du secrétariat de l'assemblée (SSACA).

Participaient également aux travaux de la commission en leur qualité de personnalité qualifiée :  
M. VELUT, directeur de projet de la direction aménagement et patrimoine de la Société d'équipement de la Nouvelle-Calédonie (SECAL) ;  
M. DURAND, chef d'opération (SECAL) ;  
M. ROUEDE, chef de projet (SECAL).

♦ ♦ ♦

#### **Rapport n° 530-2015/APS : Projets de délibération :**

- **approuvant le plan d'aménagement de zone modifié de la zone d'aménagement concerté Dumbéa sur mer ;**
- **adoptant le programme des équipements publics modifié de la zone d'aménagement concerté Dumbéa sur mer ;**
- **adoptant le dossier de réalisation modifiée de la zone d'aménagement concerté Dumbéa sur mer.**

Au regard des besoins en matière de logement et dans le cadre du développement urbain de l'agglomération du grand Nouméa, la province Sud a créé la zone d'aménagement concerté (ZAC) Dumbéa sur mer.

Cette opération est réalisée selon la procédure de ZAC dont les principales étapes administratives sont les suivantes :

- la délibération n° 02-2006/APS du 10 janvier 2006 relative à la création de la zone d'aménagement concerté « Dumbéa sur Mer » sur la commune de Dumbéa ;
- la délibération n° 28-2007/APS du 12 avril 2007 adoptant le dossier de réalisation de la Zone d'Aménagement Concerté (Z.A.C.) de « Dumbéa sur Mer » ;
- la délibération n° 29-2007/APS, du 12 avril 2007 approuvant le Plan d'Aménagement de Zone (P.A.Z.) de la Zone d'Aménagement Concerté (Z.A.C.) de « Dumbéa sur Mer » ;
- la délibération n° 30-2007/APS, du 12 avril 2007 approuvant le programme des équipements publics de la Zone d'Aménagement Concerté (Z.A.C.) de « Dumbéa sur Mer » ;
- la délibération n° 62-2007/APS du 15 novembre 2007 portant régularisation de la création de la zone d'aménagement concerté « Dumbéa sur Mer » sur la commune de Dumbéa ;
- la délibération n° 54-2011/APS du 22 décembre 2011 approuvant le plan d'aménagement de zone modifié de la zone d'aménagement concerté Dumbéa sur Mer ;
- la délibération n° 55-2011/APS du 22 décembre 2011 adoptant le programme des équipements publics modifié de la zone d'aménagement concerté Dumbéa sur Mer ;
- la délibération n° 56-2011/APS du 22 décembre 2011 adoptant le dossier de réalisation modifié de la zone d'aménagement concerté Dumbéa sur Mer.

## **1. Modifications proposées**

Fin 2012, la SECAL a produit une étude relative à la maîtrise d'œuvre des espaces publics qui a mis en évidence la nécessité de faire évoluer la ZAC. Dans ce même temps, le plan d'urbanisme directeur (PUD) de Dumbéa a été approuvé et l'obligation réglementaire de mettre en compatibilité les différents documents d'urbanisme est apparue. Les principales modifications, précisées dans la présentation jointe au présent rapport, sont exposées ci-dessous.

### **a) Mise en compatibilité de la ZAC avec le PUD**

La ville de Dumbéa a souhaité que les zones et le règlement d'aménagement de zone (RAZ) de la ZAC soient modifiés afin d'être en tous points identiques à ceux du PUD. Il s'agissait ainsi de reporter dans le RAZ les seuils prescrits par le PUD.

### **b) Diminution du collectif**

Les modifications proposées visent principalement à ajuster le zonage et le parcellaire, afin de mieux faire correspondre les vocations proposées sur le secteur et celles souhaitées par les acquéreurs potentiels. La commercialisation des terrains s'en trouvera facilitée.

La part du collectif sera diminuée, en faveur des maisons de ville et du logement intermédiaire. La surface des zones centrales (ZUA) est divisée par deux, au profit des zones résidentielles denses (ZUAB), des zones résidentielles (ZUB) et de la zone d'activité commerciale (ZUIEc).

Ainsi, par rapport au PAZ 2011, le programme de construction prévoit :

- une diminution de 21% du nombre de logements collectifs, qui passent de 4 200 à 3 671 ;
- une augmentation de 75% du nombre de logements individuels soit 2 994 au lieu de 1 705.

L'offre de logements se répartit comme suit : 55% de logements collectifs et 45% de logements en maisons individuelles (groupées ou non).

La taille moyenne des parcelles de maisons individuelles a été diminuée (8 ares en 2011 - 6 ares en 2014).

Ces deux éléments génèrent une légère augmentation de la surface de SHON (+ 12%) et du nombre de logements (+ 345 soit une augmentation de 5%).

### **c) Résidentialisation de la bande littorale**

La bande littorale est retravaillée afin d'augmenter les surfaces résidentielles cessibles. Comme évoqué ci-dessus, le projet tend à diminuer l'habitat collectif au profit de l'habitat individuel. Cette augmentation de surfaces résidentielles s'est effectuée en rationalisant la forme urbaine et en étendant les zones constructibles sur du Domaine Public Maritime déclassé (8 ha).

### **d) Regroupement des espaces verts**

A la demande de la ville de Dumbéa, les petites aires de jeux diminuent au profit d'un recentrage au sein des parcs nord et sud. Des espaces verts de proximité sont conservés dans les secteurs résidentiels éloignés.

## **2. Adoption du dossier de réalisation modifié**

Le dossier de réalisation de la ZAC Dumbéa sur Mer est composé :

- du programme des équipements publics à réaliser dans la zone ;
- du projet de plan d'aménagement de zone ;
- des modalités prévisionnelles de financement de l'opération.

Par conséquent, au regard des évolutions du projet et conformément à la réglementation en vigueur, il appartient à l'assemblée de la province Sud d'approuver trois délibérations, à savoir :

- la modification du plan d'aménagement de zone ;
- la modification du programme des équipements publics ;
- la modification du dossier de réalisation.

#### **a) Adoption du projet de plan d'aménagement de zone modifié**

Conformément à délibération modifiée n° 48/CP du 10 mai 1989 réglementant les ZAC, le projet de plan d'aménagement de zone de la ZAC a été soumis à enquête administrative, d'une durée d'un mois, du 17 septembre au 23 octobre 2014. Une quarantaine d'organismes ont été consultés et 17 avis ont été émis.

Les avis émis lors de cette enquête ont révélé des nécessités d'ajustement de l'ensemble des pièces constitutives du dossier. Ces avis ont fait évoluer le projet, sans en modifier l'économie générale. Les principaux ajustements sont les suivants :

- protection renforcée du littoral : double zonage, résidentiel et naturel de loisir, des parcelles bénéficiant d'un déclassement du DPM ;
- ajout de deux aires de jeux dans les secteurs les plus éloignés ;
- intégration des voiries aux zonages ;
- ajustement du règlement au regard du PUD de la ville de Dumbéa.

Le projet de PAZ de la ZAC Dumbéa sur mer a ensuite fait l'objet d'une enquête publique, du 3 décembre 2014 au 23 janvier 2015. A l'issue de cette enquête publique, le commissaire-enquêteur a émis un avis favorable à la modification de la ZAC.

Suite aux différentes remarques émises lors de l'enquête publique, le projet a fait l'objet de très peu d'ajustements dont :

- des ajustements du règlement au regard du PUD de la ville de Dumbéa ;
- l'extension du zonage ZUE sur le lot 203 afin de prendre en compte les contraintes de la parcelle.

Le projet de plan d'aménagement de zone modifié et les conclusions du commissaire enquêteur ont été transmis à la commune en vue de recueillir l'avis du conseil municipal. Ce dernier s'est exprimé par le vote d'une délibération lors de la séance du 4 juin 2015 et émet un avis favorable au projet de PAZ.

#### **b) Adoption du programme des équipements publics modifié**

Suite au remaniement du projet de plan d'aménagement de zone, certains équipements publics de la ZAC ont été repositionnés et redimensionnés, entraînant des modifications du programme des équipements publics (PEP). Le PEP modifié a été transmis à la commune en vue de recueillir son avis.

Le conseil municipal, lors de sa séance du 4 juin 2015, a émis un avis favorable au PEP sous réserve que :

1. La construction d'une gendarmerie à la charge de la commune soit retirée du PEP ;
2. La ville de Dumbéa ne soit pas désignée maître d'ouvrage, propriétaire et gestionnaire de la base nautique mentionnée dans le PEP ;
3. Le PEP intègre dans sa présentation, la possibilité donnée à la DDEC d'être propriétaire et d'avoir en gestion le groupe scolaire n° 4 « Brigitte » ;
4. Les équipements publics induits par l'augmentation de 300 logements (correspondant à plus de 1 000 habitants) prévus dans le dossier de modification soumis pour avis soient intégrés dans le PEP ;
5. Le PEP fasse apparaître les dates prévisionnelles de livraison de tous les équipements publics qui y figurent.

Le PEP est un document réglementaire qui fait l'objet d'une délibération provinciale d'approbation spécifique.

Il a pour objectif de présenter les équipements publics d'infrastructure et de superstructure répondant aux besoins de la ZAC, en indiquant :

- la maîtrise d'ouvrage,
- la personne publique le finançant et en assurant la gestion,
- la répartition du coût de financement.

Ces derniers points permettent de s'assurer, pour les équipements publics indispensables à la ZAC, qu'ils sont pris en charge soit dans le bilan de la ZAC, soit par une autre collectivité.

Ainsi, il en ressort les éléments suivants :

1. La gendarmerie, n'est pas un équipement répondant strictement aux besoins de la ZAC, elle a été retirée du PEP ;
2. En l'absence de la certitude sur le financement de la base nautique, non indispensable aux besoins de la ZAC, cet équipement a été retiré du PEP ;
3. Le groupe scolaire n° 4 « Brigitte » n'étant pas financé par la ZAC, il a été retiré du PEP ;
4. Les plan et règlement de zone donnent des gabarits maximum pour la constructibilité. Le nombre de logement indiqué est donc une hypothèse haute rarement atteinte dans les faits. Un suivi régulier du nombre de logements effectifs de la ZAC sera réalisé afin d'ajuster, le cas échéant, le PEP ;
5. Les dates prévisionnelles de livraison des équipements ne sont pas une mention obligatoire du dossier de réalisation : leur intégration dans le PEP les rendrait opposables alors qu'elles sont prévisionnelles. Cette demande n'a pas été retenue.

Afin de compléter les ajustements réalisés ci-dessus, a été intégré dans le rapport de présentation, un paragraphe particulier sur les équipements programmés dans la ZAC mais non financés par celle-ci (gendarmerie, base nautique, groupe scolaire Brigitte, foyer de l'enfance, Médipôle, collèges ...).

Ainsi, conformément à la délibération 48/CP du 10 mai 1989, dans le cadre des compétences dévolues à la province Sud en matière d'urbanisme et vu l'avis du conseil municipal de la ville de Dumbéa, il appartient désormais à l'assemblée de province d'approuver le dossier de réalisation modifié de la ZAC Dumbéa sur Mer, le plan d'aménagement de zone modifié et le programme des équipements publics modifié.

Tel est l'objet des présentes délibérations que j'ai l'honneur de soumettre à votre approbation.

♦ ♦ ♦

Un diaporama relatif à la zone d'aménagement concerté de Dumbéa sur mer a fait l'objet d'une présentation par la société d'équipement de la Nouvelle-Calédonie.

*Au cours de la discussion générale, M. PABOUTY a souhaité avoir des précisions sur, d'une part, les modalités prévues par le plan d'aménagement de zone (PAZ) s'agissant de l'accès par le public au littoral et, d'autre part, sur les raisons qui ont justifié la réalisation de l'enquête publique sur le projet de PAZ de la ZAC Dumbéa sur mer au cours des mois de décembre et de janvier, qui ne paraissait pas la plus propice à une contribution abondante des administrés.*

*Sur le premier point, le représentant de la SECAL a indiqué qu'elle était effectivement soumise à une obligation de prévoir un accès du public au littoral dans le cadre de la ZAC et que celle-ci était correctement respectée puisqu'il était prévu au sein du PAZ, une bande d'accès plus ou moins large, placée environ tous les 200 à 400 mètres entre les lots privés. Il a également confirmé*

que la mise en place du double zonage concernait bien l'ensemble des parcelles privées attenantes au littoral sur la zone de Dumbéa sur mer (DSM).

Sur le second point, le deuxième vice-président de l'assemblée de province a indiqué que la décision d'ouvrir l'enquête publique en fin d'année était uniquement liée à des contraintes de temps, dans la mesure où les délais initialement prévus avaient dû être raccourcis pour pouvoir dégager un maximum de temps a posteriori pour procéder au déplacement de la station-service située actuellement sur la voie de dégagement ouest, et ainsi permettre un élargissement des voies de circulation concernées.

S'agissant des préoccupations liées à l'accès au littoral sur la zone de DSM, M. LECOURIEUX regrette le fait que le rapport de présentation indique que l'abandon du projet de base nautique dans le programme d'équipements publics (PEP) soit essentiellement motivé par son caractère prétendument non indispensable aux besoins de la ZAC, alors que cet accès à la mer s'avèrerait, selon lui, particulièrement bénéfique pour les populations environnantes et qu'il était prévu dans le projet initial d'aménagement de DSM.

De plus, il a souhaité expliciter les réserves formulées par la commune de Dumbéa sur le PEP suite à sa consultation pour avis, en indiquant, au sujet de la base nautique, que la commune a simplement rappelé qu'elle n'avait pas vocation, dans le projet original, à être propriétaire ou gestionnaire de cette structure, qui devait être gérée par la province Sud afin d'en faire bénéficier toutes les communes de l'agglomération.

En réponse, le deuxième vice-président de l'assemblée de province a indiqué que l'emploi des termes « non indispensable » dans le rapport était motivé par le fait que cette base nautique n'était pas initialement prévue dans le PAZ de la ZAC de DSM. La faisabilité n'a effectivement été envisagée, sur le modèle du centre d'activités nautiques de la Côte blanche, qu'à l'issue d'une étude réalisée en 2014. Sa réalisation nécessitait donc la modification préalable du PAZ.

Enfin, le directeur de projet de la direction aménagement et patrimoine de la SECAL a confirmé à M. DUNOYER que la modification du PEP n'entraînait pas de répercussions financières pour les collectivités.

♦ ♦ ♦

#### **EXAMEN DU PROJET DE DELIBERATION APPROUVANT LE PLAN D'AMENAGEMENT DE ZONE MODIFIE DE LA ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ DUMBEA SUR MER :**

Article 1 : Avis favorable sans observation.

Article 2 : Avis favorable sans observation.

Article 3 : Avis favorable sans observation.

Sur l'ensemble du projet de délibération : avis favorable de la commission à l'unanimité (Mmes JANDOT et SIO-LAGADEC ainsi que MM. LECOURIEUX, MULIAKAAGA, PABOUTY et UKEIWE).

#### **EXAMEN DU PROJET DE DELIBERATION ADOPTANT LE PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS MODIFIE DE LA ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ DUMBEA SUR MER :**

Article 1 : Avis favorable sans observation.

Article 2 : Avis favorable sans observation.

Sur l'ensemble du projet de délibération : avis favorable de la commission à l'unanimité (Mmes JANDOT et SIO-LAGADEC ainsi que MM. LECOURIEUX, MULIAKAAKA, PABOUTY et UKEIWE).

M. LECOURIEUX souhaite toutefois joindre à son avis une réserve concernant le retrait de projet de base nautique au sein du PEP.

**EXAMEN DU PROJET DE DELIBERATION ADOPTANT LE DOSSIER DE REALISATION MODIFIEE DE LA ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ DUMBEA SUR MER :**

Article 1 : Avis favorable sans observation.

Article 2 : Avis favorable sans observation.

Article 3 : Avis favorable sans observation.

Sur l'ensemble du projet de délibération : avis favorable de la commission à l'unanimité (Mmes JANDOT et SIO-LAGADEC ainsi que MM. LECOURIEUX, MULIAKAAKA, PABOUTY et UKEIWE).

♦ ♦ ♦

**Rapport n° 257-2015/APS : Projet de délibération relative à l'achèvement de la zone d'aménagement concerté de « KAMERE » à Nouméa.**

La zone d'aménagement concerté (ZAC) de Kaméré est une opération d'aménagement d'initiative provinciale dont le dossier de réalisation a été approuvé par la délibération n° 19-93/APS du 17 septembre 1993 *approuvant le PUD de la ville de Nouméa*.

L'aménagement et l'équipement de la ZAC ont été concédés à la Société d'Equipement de la Nouvelle-Calédonie (SECAL). La concession d'aménagement, notifiée en date du 27 décembre 1994 pour une durée de 10 ans, a été modifiée par avenants pour la prolonger jusqu'au 27 décembre 2011.

Les dernières opérations financières sur la ZAC se sont terminées au mois d'octobre 2011. Au regard du bilan de clôture transmis par la SECAL le 8 novembre 2011, les rétrocessions foncières ont été réalisées et il ne reste, à ce jour, aucun foncier en propriété du concessionnaire de la ZAC.

Les rétrocessions foncières ont été réalisées et la DITTT indique qu'aucune parcelle en propriété de la SECAL était recensée en octobre 2014. Cependant, cette information ne peut être confirmée par la direction des services fiscaux qui ne dispose pas des moyens nécessaires à la réalisation de cette vérification. La SECAL indique qu'il ne reste à ce jour aucun foncier dont elle serait propriétaire.

Le programme des équipements publics prévu dans le dossier de ZAC a été réalisé, la commercialisation des terrains s'est achevée le 30 septembre 2009 et le bilan de clôture fait ressortir un excédent de trente-sept millions quatre cent quatre-vingt-six mille cent trente-six (37 486 136) francs.

Au regard de ces éléments, la SECAL a saisi la province Sud par courrier en date du 16 juillet 2012, afin de recevoir quitus et achever la ZAC Kaméré.

L'achèvement d'une ZAC est régi par l'article 67 de la délibération n°48/CP du 10 mai 1989 réglementant les zones d'aménagement concerté en Nouvelle-Calédonie :

*« L'achèvement d'une zone d'aménagement concerté doit être constaté lorsque le programme des équipements publics approuvés a été exécuté.*

*[...] L'achèvement de la zone est constaté par l'autorité compétente pour créer la zone. Cette décision abroge l'acte de création de la zone, prononce l'incorporation au plan d'urbanisme du plan d'aménagement de zone et des dispositions destinées à assurer l'unité d'urbanisme et d'architecture dans la zone incluse dans les cahiers des charges de concession et les cahiers des charges de cession de terrains approuvés, et fixe les modalités de cette incorporation. Le territoire à l'intérieur du périmètre considéré est alors soumis au régime juridique du plan d'urbanisme. »*

En 2012, il a été privilégié d'attendre l'approbation du plan d'urbanisme directeur de Nouméa avant de procéder à la clôture de la ZAC. En effet, se posait la question des règles d'urbanisme à appliquer suite à la clôture de la ZAC.

Suite à l'approbation du PUD de Nouméa, le 30 mai 2013, le service de l'urbanisme s'est rapproché des services techniques de la ville de Nouméa afin de déterminer les règles d'urbanisme à appliquer sur le périmètre de la ZAC suite à sa clôture. Ainsi, et en accord avec la ville de Nouméa, il a été proposé de faire application des règles du PUD.

Toutes les conditions étant réunies, il appartient désormais à l'assemblée de la province Sud d'acter l'achèvement de la ZAC.

Tel est l'objet de la présente délibération que j'ai l'honneur de soumettre à votre approbation.

♦ ♦ ♦

Un diaporama relatif à l'achèvement de la zone d'aménagement concerté de « KAMERE » a fait l'objet d'une présentation par la société d'équipement de la Nouvelle-Calédonie.

*Aucune observation particulière n'a été formulée dans la discussion générale.*

♦ ♦ ♦

Article 1 : Avis favorable sans observation.

Article 2 : Avis favorable sans observation.

Article 3 : Avis favorable sans observation.

Article 4 : Avis favorable sans observation.

Article 5 : Avis favorable sans observation.

Article 6 : Avis favorable sans observation.

Sur l'ensemble du projet de délibération : avis favorable de la commission à l'unanimité (Mmes JANDOT et SIO-LAGADEC ainsi que MM. LECOURIEUX, MULIAKAAKA, PABOUTY et UKEIWE).

♦ ♦ ♦

**Rapport n° 1179-2015/APS : Projet de délibération relative au permis de construire et à la déclaration préalable en province Sud.**

Les parties législative et réglementaire du code de l'urbanisme de la Nouvelle-Calédonie, déterminant les principes directeurs en matière de plans d'urbanisme directeurs et de permis de construire, sont respectivement entrées en vigueur les 13 février et 18 mars 2015. Il appartient, désormais, à la province Sud de décliner les règles et procédures nécessaires à la mise en œuvre de ces nouvelles règles.

Le présent projet de délibération porte sur le titre II du code, relatif aux ouvrages, constructions, aménagements, installations et travaux et a pour objet d'instituer les dispositions réglementaires provinciales en matière de permis de construire et de déclaration préalable.

Seront exposés successivement la méthodologie retenue (I), les axes essentiels d'évolution du texte (II) et le détail du projet de délibération (III).

## **I. Présentation de la méthodologie retenue**

En octobre 2014, une démarche d'information et de concertation a été engagée auprès des différentes autorités compétentes en matière d'urbanisme et des parties prenantes à l'acte de construire. Cette démarche avait pour objectif d'identifier les besoins et les enjeux auxquels devait répondre la nouvelle délibération provinciale.

A cet effet, dix groupes de travail thématiques ont été organisés sur une période de quatre mois. Ces réunions ont permis d'affiner la rédaction de certaines parties du projet de délibération, en fonction des attentes, des besoins et des retours d'expérience des divers participants.

Le projet de texte, amendé des propositions collectées, a ensuite été soumis à validation du comité technique (DFA/DJA) et du comité de pilotage (exécutif/SG) avant d'être soumis à une consultation administrative d'une durée d'un mois, soit du 20 avril au 20 mai 2015.

Cette consultation a eu pour objectif de recueillir l'avis des communes, des organismes déjà associés dans le cadre des groupes de travail, des directions provinciales et de s'assurer auprès du gouvernement de la Nouvelle-Calédonie de la cohérence du projet de délibération avec les principes directeurs de l'urbanisme.

A l'issue de la consultation administrative et après prise en compte de certaines des observations formulées, le projet de délibération a été soumis à l'avis du comité pour l'aménagement et l'urbanisme de la province Sud (CAUPS) qui a rendu un avis favorable avec réserves le 9 juillet 2015.

Suite à ces réserves, le projet de texte a été légèrement modifié :

- Les travaux de terrassements sont désormais soumis à déclaration préalable de manière générale et quelle que soit leur localisation ;
- La possibilité de dématérialisation des dossiers de demande de permis de construire et des déclarations préalables est envisagée.

En revanche, le texte relatif à la TCA relevant de la compétence de la Nouvelle-Calédonie, aucune garantie n'est acquise pour que le Congrès vote un texte visant à ce que la TCA s'adosse à la déclaration préalable. L'entrée en vigueur du texte provincial est donc maintenue.

## **II. Les objectifs de la refonte**

La délibération n° 19 du 8 juin 1973 relative au permis de construire dans la province Sud a été modifiée à vingt-six reprises. Cette évolution, par strates successives, a eu pour principal résultat une perte de lisibilité et de cohérence du texte initial. Aussi, le travail de refonte engagé a-t-il pour objectif, au-delà de la mise en compatibilité avec les règles supra, de clarifier la règle de droit, d'instaurer des procédures adaptées à la nature des projets et de simplifier les démarches des administrés.

### 1. Clarifier la règle de droit

Le projet de texte entend respecter la répartition des compétences entre la Nouvelle-Calédonie et la province. Cet impératif induit une nécessaire mise en conformité de la délibération provinciale en supprimant l'ensemble des dispositions relevant des principes directeurs de l'urbanisme.

En second lieu, il convient de pallier les carences actuelles du texte provincial, carences liées à l'évolution et à la pratique du droit de l'urbanisme. A titre d'exemple, les terrassements ne sont, actuellement, soumis à aucune autorisation d'urbanisme alors que la plupart des plans d'urbanisme directeurs conditionnent la réalisation de tels travaux. Ces travaux, en raison de leur impact potentiel, nécessitent d'être encadrés.

Enfin, le texte proposé prend en compte les réglementations connexes ayant des incidences potentielles sur la délivrance des autorisations de construire. Il vise à améliorer l'articulation entre les différents textes applicables et la cohérence des procédures engagées par les administrés.

### 2. Instaurer des procédures adaptées à la nature des projets

Depuis l'adoption de la délibération initiale, le droit des sols a considérablement évolué. Le projet de texte prend, dès lors, en compte les mutations du droit de l'urbanisme en tirant parti de l'expérience des services instructeurs, des évolutions du droit national et de l'apport de la jurisprudence. Par ailleurs, la notion de risques était jusqu'ici peu prégnante. L'importance de cette question nécessite une prise en compte accrue.

Il convient également d'actualiser les différents travaux et constructions exemptés de toute autorisation. Il est proposé, à cet effet, de revoir la liste de ces opérations et d'étendre le champ de ces exemptions.

La déclaration préalable, procédure allégée, est sollicitée de longue date, tant par les services instructeurs que par les professionnels ou les administrés. Le principe de cette déclaration préalable, qui existe en droit national depuis 1986, est aujourd'hui posé par le code de l'urbanisme de la Nouvelle-Calédonie. Il convient d'en décliner le champ d'application ainsi que le régime.

### 3. Améliorer le service rendu aux administrés

Il est proposé de simplifier les procédures liées au dépôt des autorisations de construire. Cette simplification se traduit par davantage de clarté et de lisibilité pour le pétitionnaire :

- Modification des imprimés ;
- Rédaction d'une notice explicative destinée à expliciter les dispositions réglementaires ;
- Réduction de la liste des pièces à produire et précision du caractère limitatif de celle-ci ;
- Modification du récépissé de dépôt de dossier et inscription de mentions liées aux délais applicables ;
- Améliorer la transversalité des différentes procédures d'autorisation.

Le projet de texte a également pour objectif de réduire les délais d'instruction. Si la durée d'instruction d'un permis de construire classique demeure fixée à 3 mois, en revanche, une diminution des délais est proposée au travers de l'augmentation des cas d'exemption et par le biais des projets désormais soumis à simple déclaration.

## **III. Détail du projet de délibération**

Le projet de délibération reprend l'articulation du code de l'urbanisme de la Nouvelle-Calédonie, il détermine :

- Chapitre I - Champ d'application du permis de construire et de la déclaration préalable
- Chapitre II - Conditions de dépôt et instruction des demandes de permis et des déclarations
- Chapitre III - Conditions de rendu de la décision
- Chapitre IV - Durée de validité
- Chapitre V - Conditions d'octroi
- Chapitre VI - Affichage de la décision et ouverture du chantier
- Chapitre VII - Opérations pour lesquelles la délivrance d'un permis ou la réalisation de travaux est différée dans l'attente de formalités prévues par une autre législation
- Chapitre VIII - Achèvement des travaux de construction ou d'aménagement
- Chapitre IX - Infractions

Ce texte est accompagné d'une notice explicative, sans valeur normative, destinée à éclairer les administrés et les professionnels sur le contenu du texte et les modalités de composition d'un dossier de permis de construire ou de déclaration préalable.

### 1. Chapitre I : Champ d'application du permis de construire et de la déclaration préalable

Le chapitre I a pour objet la définition du champ d'application du permis de construire et de la déclaration préalable.

L'article 1 précise les ouvrages, constructions, aménagements, installations et travaux devant être précédés d'un permis de construire.

La liste des ouvrages, constructions, aménagements, installations et travaux devant être précédés d'une déclaration préalable est prévue à l'article 2. La déclaration préalable est une nouvelle procédure instituée par l'article Lp. 121-2 du code de l'urbanisme et il appartient à la province d'en déterminer le champ d'application.

Il est désormais prévu de soumettre à déclaration les travaux de terrassement lorsqu'ils sont d'une hauteur ou une profondeur supérieure ou égale à 3 mètres ou d'une surface dont la plus grande dimension est supérieure ou égale à 50 mètres.

Suite à l'entrée en vigueur du code de l'urbanisme, sont soumis à déclaration préalable les changements de destination d'une construction sans travaux.

L'article 3 énonce le principe selon lequel les ouvrages, constructions, aménagements, installations et travaux qui ne sont mentionnés ni à l'article 1, ni à l'article 2 sont exemptés de toute formalité et cite quelques exemples tels que :

- Pour une année maximum, les constructions nécessaires au relogement d'urgence des personnes victimes d'un sinistre ou d'une catastrophe naturelle ou technologique ;
- Lorsqu'elles ne sont pas couvertes, les terrasses d'une hauteur inférieure à 150 centimètres et les piscines.

La liste des différentes destinations pouvant être retenues pour une construction est dressée à l'article 4. Il est prévu que cette liste puisse être modifiée par délibération du Bureau de l'assemblée de province.

Par ailleurs, les communes pourront, au travers de leur plan d'urbanisme directeur, prévoir des sous-catégories permettant, par exemple, de définir des règles de stationnement spécifiques en fonction des typologies de commerces.

## 2. Chapitre II : Dépôt et instruction des demandes de permis et des déclarations

Le chapitre II a pour objet la détermination des modalités de dépôt et d'instruction des demandes de permis de construire et des déclarations préalables.

L'article 5 institue le principe des échanges par voie électronique lorsque le pétitionnaire ou le déclarant y consent. La province pourra déclinier dans un second temps les modalités de dématérialisation des demandes de permis de construire et les déclarations préalables.

La section 1 traite plus particulièrement des conditions de dépôt des demandes.

La sous-section 1 décrit la composition du dossier.

Les différents articles déclinant les mentions et pièces des demandes de permis de construire et des déclarations préalables sont précisés à l'article 6.

Il y est indiqué que ces mentions pourront être modifiées par délibération du Bureau de l'assemblée de la province Sud. Cette disposition permettra d'assouplir le dispositif actuel. En effet, sous l'empire du texte en vigueur, la demande de permis de construire est établie conformément à un modèle de formulaire annexé à la délibération, toute modification nécessitant un vote de l'assemblée de province.

L'article 7 indique précisément la liste des mentions obligatoires du formulaire de demande de permis de construire et de la déclaration préalable.

L'article 8 dispose que le pétitionnaire ou le déclarant doit attester disposer de l'autorisation du ou des propriétaires du terrain lorsqu'il n'en est pas propriétaire.

L'article 9 prévoit la signature d'au moins un des indivisaires lorsque le projet est envisagé sur un terrain en indivision.

Les cas dans lesquels la demande de permis de construire ou la déclaration préalable doit être signée par l'architecte qui a établi le projet au regard de la délibération n° 73 du 21 août 1997 relative à l'architecture et de la délibération n°10-2002/APS du 13 mars 2002 relative à la protection contre les risques d'incendie et de panique dans les immeubles d'habitation et les résidences à gestion hôtelière sont précisés à l'article 10.

L'article 11 liste les sept pièces composant obligatoirement le dossier de permis de construire.

L'article 12 liste les deux pièces composant obligatoirement le dossier de la déclaration préalable et celles pouvant être demandées à titre complémentaire selon la nature du projet et en fonction des éléments nécessaire à son instruction.

L'article 13 prévoit, à l'instar du dispositif actuel, que lorsque le projet est soumis au recours obligatoire à un architecte en application de la réglementation relative à l'architecture ou s'il est situé dans une zone faisant l'objet d'une protection particulière en application de la réglementation relative à la protection et à la conservation du patrimoine, le dossier comprend une notice paysagère, un document graphique et deux documents photographiques.

L'article 14 dispose que lorsque le projet de construction porte sur une dépendance du domaine public, le pétitionnaire ou le déclarant doit produire un document exprimant l'accord du gestionnaire ou du propriétaire du domaine.

Les articles 15, 16 et 17 prévoient les cas où, en lien avec une réglementation connexe, notamment les dispositions du code de l'environnement, le dossier doit comprendre d'autres documents spécifiques.

L'article 18 introduit une obligation de justification de la qualité d'exploitant agricole, lorsque le projet est en lien avec une activité agricole et se situe en zone naturelle ou agricole définie aux articles Lp. 112-7 et Lp. 112-7-1 du code de l'urbanisme de la Nouvelle-Calédonie.

L'article 19 vise les cas particuliers de la construction de plus de deux bâtiments sur un même terrain ou d'un immeuble collectif. Des documents en lien avec le dimensionnement des réseaux spécifiques, liés essentiellement à la consultation des concessionnaires de réseaux public et à la gestion de l'assainissement, sont alors demandés.

L'article 20 prévoit le cas de projets situés en zones de risque naturel (zone inondable, zone de risque de glissement, périmètre de cônes de déjection) et de travaux d'exhaussement ou d'affouillement d'une hauteur ou d'une profondeur supérieure ou égale à 3 mètres ou d'une surface dont la plus grande dimension est supérieure ou égale à 50 mètres. Dans ces hypothèses et afin de garantir la prise en compte des risques, il est prévu d'exiger une attestation établie par un expert compétent certifiant la réalisation d'une étude préalable permettant d'assurer cette prise en compte dans la conception du projet et à déterminer les prescriptions qui y sont liées.

La sous-section 2 expose les modalités de dépôt du dossier de permis de construire ou de déclaration préalable.

L'article 21 indique que les dossiers de permis de construire doivent être déposés en 3 exemplaires. Une transmission sous format numérique est prévue lorsque le projet est soumis au recours à un architecte en application des réglementations relatives à l'architecture, à la sécurité dans les bâtiments d'habitation de 3ème et de 4ème famille et les résidences à gestion hôtelière, concerne un établissement recevant du public ou est soumis à notice ou étude d'impact en application du code de l'environnement.

L'article 22 précise que les dossiers de déclaration préalable sont déposés en 2 exemplaires.

L'article 23 prévoit un exemplaire supplémentaire des dossiers lorsque le projet est relatif à un établissement recevant du public ou qu'il est situé dans une zone faisant l'objet d'une préservation particulière en application de la réglementation relative à la protection et à la conservation du patrimoine.

L'article 24 dispose que, dans le cadre de l'instruction et sous un délai d'un mois, des exemplaires supplémentaires du dossier peuvent être demandés.

L'article 25 indique que les dossiers sont transmis par pli recommandé ou déposés contre décharge au service instructeur. Lorsque l'instruction est de compétence provinciale, le dossier peut être transmis directement à la mairie de la commune sur demande du conseil municipal, à charge pour les services communaux de transmettre le dossier sans délai au service instructeur.

L'article 26 précise qu'un numéro d'enregistrement est attribué au dossier et qu'un récépissé est délivré dans le délai d'une semaine. Les mentions du récépissé sont précisées (permis tacite, demandes de pièces complémentaires, délais spécifiques...) afin d'apporter de la visibilité au pétitionnaire sur la procédure et les délais qui lui sont opposables.

L'article 27 prévoit l'irrecevabilité du dossier lorsque l'obligation de recours à un architecte n'est pas respectée.

La section 2 traite de l'instruction de la demande de permis de construire et de la déclaration préalable.

La sous-section 1 traite du délai d'instruction de droit commun.

L'article 28 indique que le dossier est réputé complet en l'absence de notification spécifique dans un délai d'un mois.

L'article 29 dispose que l'autorité compétente dispose d'un délai d'un mois pour indiquer au pétitionnaire ou au déclarant que le dossier est incomplet.

L'article 30 spécifie les mentions du courrier notifiant l'incomplétude du dossier. Ce courrier doit préciser :

- le délai de transmission des pièces manquantes,
- la déclaration sans suite du dossier à défaut de production des documents demandés,
- le départ du délai d'instruction à compter de la réception des pièces.

En cas de déclaration sans suite du dossier, l'article 31 indique que celui-ci est tenu à disposition de l'administré au service instructeur.

L'article 32 précise que, dans le délai d'un mois indiqué à l'article 29, une nouvelle demande de pièces complémentaires peut être formulée. Cette dernière se substitue alors à la première.

L'article 33 dispose qu'une demande de pièces complémentaires réalisée en-dehors du délai d'un mois ne modifie pas les délais d'instruction des dossiers.

L'article 34 prévoit que le dépôt, en cours d'instruction, de pièces modifiant le projet de manière substantielle fait redémarrer le délai d'instruction. En effet, le dossier est alors considéré comme un nouveau dossier. Cette disposition acte une pratique des services instructeurs et a pour objectif de ne pas obliger le pétitionnaire ou le déclarant à redéposer un nouveau dossier.

La sous-section 2 traite des cas de majoration de délais.

L'article 35 énonce les cinq cas spécifiques de majoration d'une durée d'un mois du délai d'instruction des permis de construire :

- 1° Le projet concerne un établissement recevant du public ;
- 2° Le dossier comprend une notice ou une étude d'impact prévue au code de l'environnement de la province Sud ;
- 3° Le projet est soumis à une autorisation d'urbanisme commercial ;
- 4° Le projet porte sur un bâtiment d'habitation de 3<sup>ème</sup> ou 4<sup>ème</sup> famille ou une résidence à gestion hôtelière ;
- 5° Le projet porte sur la construction de plus de deux bâtiments sur un même terrain.

L'article 36 fixe à 40 jours la majoration du délai d'instruction lorsque le projet est situé dans le champ de visibilité d'un édifice classé ou inscrit et dans la limite de 500 mètres à compter de celui-ci.

L'article 37 majore de deux mois le délai d'instruction en zone inondable portée à la connaissance du public ou lorsqu'une enquête administrative préalable à la déclaration d'utilité publique d'un périmètre de protection des eaux est engagée.

L'article 38 précise que les différentes majorations de délai ne sont pas cumulables. Dans l'hypothèse où plusieurs majorations sont susceptibles de s'appliquer, le délai le plus long est opposé.

L'article 39 indique que la majoration de délai est notifiée à l'administré dans le délai d'un mois à compter du dépôt ou de la réception du dossier. Doivent être mentionnés le nouveau délai, les motifs de la majoration et les cas éventuels d'exclusion de permis tacite visés à l'article 45.

Les nouveaux délais ne sont opposables au pétitionnaire ou au déclarant qu'à la condition d'avoir été notifiés préalablement.

La sous-section 3 décline les modalités de consultation des personnes publiques, services ou commissions intéressés.

L'article 40 prévoit la consultation des personnes publiques, services ou commissions intéressés par le projet et en particulier du service local d'incendie et de secours compétent lorsque le projet porte sur un bâtiment d'habitation de 3<sup>ème</sup> ou de 4<sup>ème</sup> famille ou une résidence à gestion hôtelière.

L'article 41 précise que le délai de consultation est d'un mois. Il est porté à deux mois lorsque :

1° Le projet comprend une notice ou une étude d'impact prévue au code de l'environnement de la province Sud ;

2° Le projet porte sur un bâtiment d'habitation de 3<sup>ème</sup> ou 4<sup>ème</sup> famille ou une résidence à gestion hôtelière ;

3° Le projet est situé dans une zone faisant l'objet d'une préservation particulière en application de la réglementation relative à la protection et à la conservation du patrimoine.

A défaut de réponse dans les délais, l'avis est réputé favorable.

### 3. Chapitre III : Décision

Le chapitre III porte sur la décision d'octroi ou de refus du permis de construire.

L'article 42 dispose que la décision d'octroi ou de refus de permis de construire doit être formalisée par un arrêté. Il en est de même en cas d'opposition à la déclaration préalable ou lorsque l'autorisation de construire est assortie de prescriptions, de dérogations ou d'adaptations mineures aux règles d'urbanisme applicables.

L'article 43 précise que, dans le cas d'un sursis à statuer opposé à l'administré, l'arrêté doit indiquer la durée du sursis et le délai dans lequel le demandeur devra confirmer sa demande.

L'article 44 énonce que, dans le cas d'un permis tacite ou d'une décision de non-opposition à une déclaration préalable, le bénéficiaire sera informé dans le délai d'un mois du montant des participations exigibles au titre de la réglementation fiscale.

L'article 45 prévoit des exceptions à l'article Lp. 121-5 du code de l'urbanisme de la Nouvelle-Calédonie relatif au permis tacite. Ainsi, le défaut de notification d'une décision expresse de permis de construire dans le délai d'instruction vaut décision implicite de rejet lorsque :

1° Le projet porte sur un établissement recevant du public ;

2° Le projet est soumis aux autorisations exigées à l'article Lp. 432-1 du code de commerce applicable en Nouvelle-Calédonie ainsi que dans la réglementation provinciale relative à l'urbanisme commercial ;

3° Le projet porte sur un bâtiment d'habitation de 3<sup>ème</sup> ou 4<sup>ème</sup> famille ou une résidence à gestion hôtelière ;

4° Le projet est situé en zone de risque naturel ;

5° Le projet comprend une demande de dérogation ou d'adaptation mineure aux règles d'urbanisme.

### 4. Chapitre IV : Durée de validité

Le chapitre IV porte sur la durée de validité des autorisations de construire et des décisions de non-opposition à une déclaration préalable. Il ne comporte qu'un seul article.

L'article 46 prévoit que la demande de prorogation du permis de construire ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable est présentée en deux exemplaires et deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité.

Si le délai de deux mois n'est pas respecté, le bénéficiaire ne pourra se prévaloir d'une décision tacite de prolongation et devra attendre la décision expresse de l'autorité compétente, délivrée avant la date d'expiration susmentionnée.

#### 5. Chapitre V : Conditions d'octroi

Le chapitre V prévoit les conditions d'octroi des permis de construire et des décisions de non-opposition à une déclaration préalable. Ce chapitre, composé de deux sections, reprend essentiellement les dispositions du texte actuel. Il fixe les règles d'implantation et de volume ainsi que l'aspect des constructions dans les communes non dotées d'un plan d'urbanisme directeur (article 57).

Ces règles s'appliquent également dans les communes dotées d'un tel plan sans préjudice des prescriptions particulières édictées par ce dernier.

La section 1 régit l'implantation et le volume des constructions. Elle contient diverses dispositions relatives à :

- L'implantation des bâtiments,
- L'alignement par rapport à la voie et aux emprises publiques,
- L'implantation des constructions le long de l'axe des routes provinciales.

La section 2 régit l'aspect des constructions. Elle contient diverses dispositions relatives à :

- La hauteur des constructions,
- L'aspect des murs séparatifs,
- La possibilité d'aménagement d'écrans de verdure selon le type de constructions.

#### 6. Chapitre VI : Affichage de la décision

Le chapitre VI porte sur l'affichage de la décision et l'ouverture du chantier.

L'article 56 indique que l'affichage du permis de construire doit être placé de manière visible de l'extérieur.

L'article 57 précise les conditions et les mentions obligatoires de cet affichage :

- Panneau dont les dimensions sont supérieures à 80 centimètres ;
- Lisibilité de la voie publique pendant la durée du chantier ;
- Mentions obligatoires du panneau : nom, raison sociale du bénéficiaire, date, numéro du permis, nature du projet, superficie du terrain etc.

Il est également précisé que, dans le cas où la réalisation des travaux est différée dans l'attente de formalités prévues par une autre législation, l'affichage doit préciser la nature de ces formalités. Cette mention est destinée à permettre un meilleur contrôle des réserves d'exécution prévues par le code de l'urbanisme de la Nouvelle-Calédonie et le chapitre VII du projet de délibération.

L'article 58 dispose que la déclaration d'ouverture de chantier peut concerner la totalité ou une tranche des travaux. Elle est adressée par pli recommandé avec demande d'avis de réception ou déposée contre décharge. Lorsque l'autorité compétente est la province, la déclaration est transmise en deux exemplaires afin que la commune en soit informée.

## 7. Chapitre VII : Opérations pour lesquelles la délivrance d'un permis ou la réalisation de travaux est différée dans l'attente de formalités prévues par une autre législation

Le chapitre VII complète le dispositif du code de l'urbanisme de la Nouvelle-Calédonie relatif aux opérations pour lesquelles la délivrance d'un permis ou la réalisation de travaux est différée dans l'attente de formalités prévues par une autre législation.

L'article 59 fait écho aux dispositions du code de l'environnement de la province Sud. Le permis de construire ne peut ainsi être exécuté que dans les délais suivants :

1° Un mois après la clôture de l'enquête publique ou de l'enquête publique simplifiée ou après la délivrance du récépissé de déclaration prévus pour installations classées pour la protection de l'environnement ;

2° Après obtention de l'autorisation de porter atteinte à un écosystème d'intérêt patrimonial.

L'article 60 prévoit que lorsque la réalisation des travaux est différée, l'arrêté de permis de construire ou la décision de non opposition à une déclaration préalable le précise.

## 8. Chapitre VIII : Achèvement des travaux

Le chapitre VIII porte sur l'achèvement des travaux de construction ou d'aménagement.

L'article 61 dispose que la déclaration attestant l'achèvement des travaux doit préciser si l'achèvement concerne la totalité ou une tranche des travaux. Elle est signée par le bénéficiaire du permis de construire ou de la décision de non-opposition à la déclaration préalable. Elle est adressée par pli recommandé avec demande d'avis de réception ou déposée contre décharge. Lorsque l'autorité compétente est la province, la déclaration est transmise en deux exemplaires afin que la commune en soit informée.

L'article 62 précise que la déclaration d'achèvement de travaux est visée par la maîtrise d'œuvre et accompagnée du rapport de vérification d'un organisme de contrôle quand il s'agit d'un bâtiment d'habitation de 3<sup>ème</sup> ou 4<sup>ème</sup> famille ou une résidence à gestion hôtelière.

L'article 63 prévoit que l'autorité compétente vérifie la conformité des constructions réalisées à la demande ainsi qu'aux mentions particulières du permis de construire. Les services municipaux peuvent être associés à cette opération par la province quand cette dernière est compétente.

Lorsque les travaux ne sont pas conformes au permis ou à la déclaration préalable, l'article 64 dispose que le maître de l'ouvrage est informé des motifs pour lesquels le certificat de conformité ne peut être délivré.

L'article 65 indique que le maître de l'ouvrage est mis en demeure de régulariser la construction par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

## 9. Chapitre IX : Infractions

Le chapitre IX porte sur les infractions et décline les dispositions pénales opposables. Il institue une peine d'amende en cas de construction, par une personne physique ou morale, en méconnaissance des dispositions du présent texte. Cette peine d'amende est assortie d'une peine d'emprisonnement en cas de récidive. L'Etat sera sollicité pour procéder conformément à l'article 87 de la loi organique à l'homologation de cette peine d'emprisonnement.

Il est également prévu une contravention en cas d'inobservation de la formalité d'affichage sur le terrain.

## 10. Chapitre X : Dispositions transitoires et de transmission

Les derniers articles sont relatifs aux dispositions transitoires et aux modalités d'abrogation du texte actuel.

L'article 70 prévoit une entrée en vigueur du texte au premier jour du troisième mois suivant l'approbation de la délibération par l'assemblée de province. Ce délai est destiné à laisser deux mois aux services instructeurs afin de s'adapter aux nouvelles règles. A titre transitoire, les demandes de permis de construire déposées avant cette date seront instruites conformément aux dispositions réglementaires actuelles.

L'article 71 abroge l'ensemble des dispositions de la délibération modifiée n° 19 du 8 juin 1973 relative au permis de construire dans la province Sud à l'exception de celles relatives au permis de construire valant division. En effet, le congrès de la Nouvelle-Calédonie n'a pas, à ce jour, défini les principes directeurs relatifs aux divisions foncières.

Par ailleurs, il convient de préciser qu'un travail d'information des administrés ainsi que des professionnels et des administrations concernés va être engagé. A cet effet, des réunions d'information seront organisées et une page internet dédiée sur le site provincial au nouveau texte mis à disposition. Ce site a pour vocation de communiquer sur les points essentiels de la réforme, de mettre à disposition les différents textes, notices et formulaires existants ainsi qu'une Foire aux questions. Un guide de l'instructeur est également en cours de rédaction.

Enfin, pour que la peine d'emprisonnement prévue à l'article 66 du présent projet de délibération soit homologuée par l'Etat, en application de l'article 87 de la loi organique n° 99-209 du 19 mars 1999 relative à la Nouvelle-Calédonie, il conviendrait que l'assemblée de la province Sud émette un vœu en ce sens.

Tel est l'objet de la présente délibération que j'ai l'honneur de soumettre à votre approbation.

◆ ◆ ◆

Un diaporama concernant le projet de délibération relative au permis de construire et à la déclaration préalable en province Sud a fait l'objet d'une présentation par le service urbanisme.

*En complément du rapport de présentation, le président de l'assemblée de province a indiqué que suite à l'adoption le congrès d'une loi du pays et d'une délibération portant redéfinition des principes directeurs du droit de l'urbanisme en Nouvelle-Calédonie au sein d'un code de l'urbanisme de la Nouvelle-Calédonie, dont l'objectif était de sécuriser les règles applicables sur l'ensemble du territoire, en tenant compte de la répartition des compétences entre les différentes collectivités, il s'est avéré nécessaire d'adapter les réglementations provinciales existantes en ce domaine.*

*Il a ajouté que l'élaboration de ce projet de délibération a été l'occasion d'introduire des dispositifs de simplification administrative, au bénéfice non seulement des administrés mais également des services administratifs.*

*Pour conclure, il a indiqué que les travaux préparatoires se sont appuyés sur une concertation approfondie avec l'ensemble des partenaires et que cette méthode sera également utilisée lors de la refonte du texte relatif aux plans d'urbanisme directeur, qui sera prochainement soumis à l'examen des élus de la province Sud.*

*Au cours de la discussion générale, M. LECOURIEUX a souhaité avoir des compléments d'information relatifs à l'incidence du régime de la déclaration préalable sur les ressources des communes, obtenues au titre de la taxe communale d'aménagement (TCA) et perçues sur les permis de construire, lesquelles seraient dès lors revues à la baisse dès lors que certains travaux autrefois soumis à permis de construire seront désormais soumis à un régime de déclaration préalable.*

*Il a également souhaité savoir si sur le plan de l'assainissement (eaux pluviales et usées), le texte proposé permettait d'avoir tous les documents nécessaires à la bonne compréhension du projet déposé.*

*Le président de l'assemblée de province a indiqué en réponse que si un certain nombre de constructions ne seraient en effet plus redevables de cette taxe sur le fondement de ce texte, il s'agissait en l'espèce d'opposer un objectif financier à un objectif de simplification administrative.*

*Sur ce point, il a ajouté que l'ensemble des groupes politiques étaient bien conscients des difficultés budgétaires rencontrées par les communes mais que ceux-ci étaient également favorables à la mise en œuvre de dispositifs de simplification administrative.*

*De plus, il a précisé qu'il est avant tout nécessaire, d'une part, de constater si l'impact financier était véritablement significatif pour les communes et, d'autre part, de revoir les possibilités et les moyens existants pour compenser leurs ressources, voire de les augmenter, par le biais du potentiel disponible au titre des centimes additionnels*

*M. LECOURIEUX a déclaré qu'il est néanmoins envisageable, en préalable à l'engagement d'une refonte globale de la fiscalité territoriale et communale, de solliciter la Nouvelle-Calédonie afin que ses services préparent, dans les meilleurs délais, un projet de texte prévoyant d'intégrer le régime de la déclaration préalable à la TCA.*

*Par ailleurs, M. DUNOYER a indiqué qu'au regard des références au permis de construire existantes en matière de réglementation fiscale et de contribution foncière, prévoyant notamment des exonérations foncières pendant 10, 15 ou 20 ans, les déclarations préalables étant bien sûr exemptées de ce type de dispositif. Il a alors exprimé le souhait que les services fiscaux puissent être consultés afin de s'assurer de la cohérence de la réglementation fiscale avec ce texte provincial.*

*Le président de l'assemblée de province a confirmé qu'il était en effet nécessaire de se rapprocher du gouvernement de la Nouvelle-Calédonie afin d'attirer son attention sur les impacts du présent projet de délibération et la nécessité de modifier en conséquence les textes de la Nouvelle-Calédonie, notamment en raison du fait que le calcul de la contribution foncière était attaché aux surfaces construites.*

*A ce sujet, la chef du service de l'urbanisme a informé les conseillers que la direction des services fiscaux de la Nouvelle-Calédonie avait effectivement été associée aux travaux préparatoires, lors de la tenue de groupes de travail sur ce projet de texte, et ont été destinataire des différents documents le composant. A ce jour toutefois, aucune observation n'avait été formulée à cet égard par les services fiscaux.*

*Enfin, M. LECOURIEUX devant quitter la réunion de la commission avant l'examen des articles du projet, ce dernier a néanmoins souhaité indiquer aux conseillers présents qu'il émettait un avis général réservé sur ce projet de texte, tant qu'il n'aura pas de visibilité quant aux mesures fiscales envisagées pour compenser la perte de ressources pour les communes qui perçoivent la TCA, lié au basculement d'un certain nombre de travaux dans le régime de la déclaration préalable.*

♦ ♦ ♦

#### EXAMEN DU PROJET DE DELIBERATION

Article 1 : Avis favorable de la commission, sans observation.

Article 2 : Avis favorable de la commission, sans observation.

Article 3 : Avis favorable de la commission, sans observation.

Article 4 : Avis favorable des commissions, sans observation.

Article 5 : Avis favorable de la commission, sans observation.

Article 6 : Avis favorable de la commission, sans observation.

Article 7 : Avis favorable de la commission, sans observation.

Article 8 : Avis favorable de la commission, sans observation.

Article 9 : Avis favorable de la commission, sans observation.

Article 10 : Avis favorable de la commission, sans observation.

Article 11 : Avis favorable de la commission, sans observation.

Article 12 : Avis favorable de la commission, sans observation.

Article 13 : Avis favorable de la commission, sans observation.

Article 14 : Avis favorable de la commission, sans observation.

Article 15 : Avis favorable de la commission, sans observation.

Article 16 : Avis favorable de la commission, sans observation.

Article 17 : Avis favorable de la commission, sans observation.

Article 18 : Avis favorable de la commission, sans observation.

Article 19 : Avis favorable de la commission, sans observation.

Article 20 : Avis favorable de la commission, sans observation.

Article 21 : Avis favorable de la commission, sans observation.

Article 22 : Avis favorable de la commission, sans observation.

Article 23 : Avis favorable de la commission, sans observation.

Article 24 : Avis favorable de la commission, sans observation.

Article 25 : Avis favorable de la commission, sans observation.

Article 26 : Avis favorable de la commission, sans observation.

Article 27 : Avis favorable de la commission, sans observation.

Article 28 : Avis favorable de la commission, sans observation.

Article 29 : Avis favorable de la commission, sans observation.

Article 30 : Avis favorable de la commission, sans observation.

Article 31 : Avis favorable de la commission, sans observation.

Article 32 : Avis favorable de la commission, sans observation.

Article 33 : Avis favorable de la commission, sans observation.

Article 34 : Avis favorable de la commission, sans observation.

Article 35 : Avis favorable de la commission, sans observation.

Article 36 : Avis favorable de la commission, sans observation.

Article 37 : Avis favorable de la commission, sans observation.

Article 38 : Avis favorable de la commission, sans observation.

Article 39 : Avis favorable de la commission, sans observation.

Article 40 : Avis favorable de la commission, sans observation.

Article 41 : Avis favorable de la commission, sans observation.

Article 42 : Avis favorable de la commission, sans observation.

Article 43 : Avis favorable de la commission, sans observation.

Article 44 : Avis favorable de la commission, sans observation.

Article 45 : Avis favorable de la commission, sans observation.

Article 46 : Avis favorable de la commission, sans observation.

Article 47 : Avis favorable de la commission, sans observation.

Article 48 : Avis favorable de la commission, sans observation.

Article 49 : Avis favorable de la commission, sans observation.

Article 50 : Avis favorable de la commission, sans observation.

Article 51 : Avis favorable de la commission, sans observation.

Article 52 : Avis favorable de la commission, sans observation.

Article 53 : Avis favorable de la commission, sans observation.

Article 54 : Avis favorable de la commission, sans observation.

Article 55 : Avis favorable de la commission, sans observation.

Article 56 : Avis favorable de la commission, sans observation.

Article 57 : Avis favorable de la commission, sans observation.

Article 58 : Avis favorable de la commission, sans observation.

Article 59 : Avis favorable de la commission, sans observation.

Article 60 : Avis favorable de la commission, sans observation.

Article 61 : Avis favorable de la commission, sans observation.

Article 62 : Avis favorable de la commission, sans observation.

Article 63 : Avis favorable de la commission, sans observation.

Article 64 : Avis favorable de la commission, sans observation.

Article 65 : Avis favorable de la commission, sans observation.

Article 66 : Avis favorable de la commission, sans observation.

Article 67 : Avis favorable de la commission, sans observation.

Article 68 : Avis favorable de la commission, sans observation.

Article 69 : Suite à la constatation par l'administration provinciale d'une erreur de plume au sein de cet article, le secrétaire général propose aux conseillers d'opérer une modification rédactionnelle.

Cet article prévoit en effet la possibilité pour le tribunal, en cas de condamnation d'une personne pour une infraction prévue par le présent texte, de solliciter la mise en conformité avec la réglementation de la construction illégale ou la démolition de cette construction.

Sont ici visées les personnes qui auraient réalisé des travaux sans avoir obtenu au préalable l'autorisation de construire idoine ou en méconnaissance de celle-ci (article 66). Or l'article 69 renvoie ici à l'infraction visée à l'article 67 de la délibération, relatif au défaut d'affichage du permis de construire ou de la déclaration préalable, pour laquelle la procédure de l'article 69 n'apparaît pas du tout adaptée.

Il est par conséquent proposé aux conseillers de remplacer la référence à l'article 67 par celle à l'article 66.

Avis favorable de la commission sur cette proposition de modification ainsi que sur l'article ainsi modifié.

Article 70 : Avis favorable de la commission, sans observation.

Article 71 : Avis favorable de la commission, sans observation.

Article 72 : Avis favorable de la commission, sans observation.

Préalablement au recueil de l'avis des conseillers sur l'ensemble du projet de délibération, le président de l'assemblée a présenté un amendement de forme visant à codifier le présent texte au sein du code de l'urbanisme de la Nouvelle-Calédonie.

### Exposé des motifs :

Suite à l'adoption par le congrès de la Nouvelle-Calédonie du code de l'urbanisme de la Nouvelle-Calédonie, il apparaît nécessaire, afin de simplifier l'accès au droit, de permettre aux administrés d'accéder, dans un seul et même recueil, à l'ensemble de la réglementation applicable en Nouvelle-Calédonie en matière d'urbanisme, qu'elle émane de la Nouvelle-Calédonie ou des provinces.

Ceux-ci pourront ainsi bénéficier d'un accès simple et rapide à toutes les dispositions législatives et réglementaires applicables en Nouvelle-Calédonie en matière de délivrance des autorisations d'occupation du sol.

Il est ainsi proposé d'intégrer les dispositions de la présente délibération, relatives à la délivrance des permis de construire et des déclarations préalables, au sein du code de l'urbanisme de la Nouvelle-Calédonie, en créant un chapitre I du titre II de la partie II de ce code, et en renumérotant l'ensemble des articles du présent projet de délibération en cohérence avec les articles déjà existants de ce code.

Le présent projet d'amendement tend ainsi :

- à renuméroter l'ensemble les articles 1 à 69 du projet afin de les insérer de manière cohérente dans le code de l'urbanisme de la Nouvelle-Calédonie actuel, et à faire de cette partie du code une annexe à la présente délibération (**I**); et
- à supprimer en conséquence les articles 2 à 69 du projet dont les dispositions ont été intégrées en annexe (**II**) et à renuméroter les articles 70 à 72 (**III**).

### Texte de l'amendement :

*I. - 1° Les dispositions de l'article 1<sup>er</sup> du projet de délibération sont remplacées par les dispositions suivantes :*

*« Les dispositions annexées à la présente délibération constituent la partie II du code de l'urbanisme de la Nouvelle-Calédonie, intitulée règles d'urbanisme applicables en province Sud.*

*Elles sont relatives au permis de construire et à la déclaration préalable. ».*

*2° Est créée une annexe à la présente délibération constituant la partie II du code de l'urbanisme de la Nouvelle-Calédonie applicable en province Sud, intitulée règles d'urbanisme applicables en province Sud, composée des articles 1 à 69 renumérotés PS. 221-1 à PS. 221-69.*

*3° Les références au sein de cette annexe aux articles 1 à 69 du projet de délibération sont remplacées respectivement par les références aux articles PS. 221-1 à PS. 221-69.*

*4° Dans l'ensemble du texte ainsi annexé au présent projet de délibération :*

- Le mot : « chapitre » est remplacé par le mot : « section » ;
- Les mots : « du présent chapitre » sont remplacés par les mots : « de la présente section » ;
- Le mot : « section » est remplacé par le mot : « sous-section » ;
- Le mot : « sous-section » est remplacé par le mot : « paragraphe » ;

- Les mots : « de la présente délibération » sont remplacés par les mots : « du présent code » ;

- Les mots : « du code de l'urbanisme de la Nouvelle-Calédonie » sont supprimés ;

- Au premier alinéa de l'article PS. 221-66, les mots : « de la présente délibération » sont remplacés par les mots : « les sections 1 à 8 du présent chapitre ».

*II. - Les articles 2 à 69 sont supprimés.*

*III. - Les articles 70, 71 et 72 présent projet de délibération sont renumérotés 2, 3 et 4. ».*

\*\*\*

*A ce titre, le président de l'assemblée a annoncé à Mme JULIE que l'objectif de regrouper les réglementations de la Nouvelle-Calédonie et de la province Sud au sein d'un unique code et ce, aux fins d'améliorer l'accessibilité à l'ensemble d'un corpus normatif, était un concept novateur.*

*Il lui a, par ailleurs, confirmé que la participation de la province Sud au code de l'urbanisme de la Nouvelle-Calédonie n'engageait nullement les provinces Nord et îles Loyauté dans l'élaboration de leur propre réglementation, ni dans leur participation à ce recueil, mais que des discussions seront entreprises pour qu'à terme l'ensemble de la réglementation en matière d'urbanisme des collectivités compétentes de Nouvelle-Calédonie soit intégrée dans un seul et même recueil.*

*Enfin, et en réponse à l'intervention de M. DUNOYER, le secrétaire général a indiqué qu'au vu des dispositions récemment adoptées par le congrès en matière de principes directeurs du droit de l'urbanisme, de nouvelles délibérations portant notamment sur les plans d'urbanisme directeur et les lotissements viendront compléter ce code. La présente délibération ne constituant qu'une partie des dispositions provinciales ayant vocation à être intégrées au sein de ce code de l'urbanisme.*

Avis favorable de la commission sur l'amendement ainsi présenté.

Sur l'ensemble du projet de délibération : avis favorable de la commission à l'unanimité des membres présents (Mmes JANDOT et SIO-LAGADEC ainsi que MM. MULIAKAKA, PABOUTY et UKEIWE).

◆ ◆ ◆

**Rapport n° 1222-2015/APS : Projet de délibération relative à l'implantation des ouvrages, constructions, aménagements ou installations le long du réseau routier provincial.**

Le code de l'urbanisme de la Nouvelle-Calédonie précise en son article Lp. 121-19 que les distances minimales d'implantation des ouvrages, constructions, aménagements ou installations de part et d'autre de l'axe des routes relevant du réseau de la Nouvelle-Calédonie ou des provinces sont fixées « par la province ou par le gouvernement lorsqu'il s'agit du réseau routier relevant du domaine de la Nouvelle-Calédonie ».

Le projet de délibération relative au permis de construire et à la déclaration préalable en province Sud abroge par conséquent l'article 19 de la délibération modifiée n° 19 du 8 juin 1973 relative au permis de construire dans la province Sud qui définissait les distances minimales à respecter de la façon suivante :

« (...) le permis de construire ne peut être accordé pour toutes constructions si elles doivent être édifiées à moins de :

- quarante mètres de l'axe des voies express ;
- vingt mètres de part et d'autres de l'axe des routes territoriales et provinciales ».

Il y a donc lieu d'adopter, simultanément au projet de délibération relative au permis de construire et à la déclaration préalable en province Sud, un texte qui précise les distances minimales d'implantation des ouvrages, constructions, aménagements ou installations le long des routes provinciales.

Il est proposé de conserver les mêmes distances d'implantation qu'auparavant à savoir :

- vingt mètres de part et d'autres de l'axe des routes provinciales, hors routes express ;
- quarante mètres de l'axe des routes express pour les constructions à usage d'habitation ;
- vingt-cinq mètres de part et d'autres de l'axe des routes express pour les constructions destinées à un usage autre que l'habitation.

♦ ♦ ♦

*Aucune observation particulière n'a été formulée dans la discussion générale.*

♦ ♦ ♦

#### **EXAMEN DU PROJET DE DELIBERATION**

Article 1 : Avis favorable sans observation.

Article 2 : Avis favorable sans observation.

Article 3 : Avis favorable sans observation.

Article 4 : Avis favorable sans observation.

Sur l'ensemble du projet de délibération : avis favorable de la commission à l'unanimité des membres présents (Mmes JANDOT et SIO-LAGADEC ainsi que MM. MULIAKAAKA, PABOUTY et UKEIWE).

♦ ♦ ♦

**La présidente de la commission de l'habitat, de  
l'urbanisme et de l'aménagement  
du territoire**

**Mme Sutita SIO-LAGADEC**

« (...) le permis de construire ne peut être accordé pour toutes constructions si elles doivent être édifiées à moins de :

- quarante mètres de l'axe des voies express ;
- vingt mètres de part et d'autres de l'axe des routes territoriales et provinciales ».

Il y a donc lieu d'adopter, simultanément au projet de délibération relative au permis de construire et à la déclaration préalable en province Sud, un texte qui précise les distances minimales d'implantation des ouvrages, constructions, aménagements ou installations le long des routes provinciales.

Il est proposé de conserver les mêmes distances d'implantation qu'auparavant à savoir :

- vingt mètres de part et d'autres de l'axe des routes provinciales, hors routes express ;
- quarante mètres de l'axe des routes express pour les constructions à usage d'habitation ;
- vingt-cinq mètres de part et d'autres de l'axe des routes express pour les constructions destinées à un usage autre que l'habitation.

♦ ♦ ♦

*Aucune observation particulière n'a été formulée dans la discussion générale.*

♦ ♦ ♦

#### **EXAMEN DU PROJET DE DELIBERATION**

Article 1 : Avis favorable sans observation.

Article 2 : Avis favorable sans observation.

Article 3 : Avis favorable sans observation.

Article 4 : Avis favorable sans observation.

Sur l'ensemble du projet de délibération : avis favorable de la commission à l'unanimité des membres présents (Mmes JANDOT et SIO-LAGADEC ainsi que MM. MULIAKAAKA, PABOUTY et UKEIWE).

♦ ♦ ♦

**La présidente de la commission de l'habitat, de  
l'urbanisme et de l'aménagement  
du territoire**



A handwritten signature in black ink, appearing to read "Sutita SIO-LAGADEC".

**Mme Sutita SIO-LAGADEC**